

个股深度报告：南都物业

盈利与估值

date	营业收入(亿元)	净利润(亿元)	每股收益
2021-12-31	1592.92	169.53	0.87
2022-12-31	1846.73	155.12	0.77
2023-12-31	1850.89	196.04	0.99
2024-12-31	1805.48	33.35	0.12

公司概况

南都物业服务集团股份有限公司（603506.SH）成立于1994年4月13日，总部位于杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼。公司主营业务为物业管理及相关增值服务，面向住宅、商业综合体、写字楼、产业园区、文旅、学校、医院、政府公建项目等多种业态客户提供全生命周期服务。治理结构方面，董事长韩芳拥有超过20年行业经验，曾任职浙江南都房产集团副总裁；总裁楼俊曾任西湖区商务局、财政局党委书记、局长。股权特征显示，前十大股东并非全为机构投资者。

公司亮点

盈利亮点：净利率11.8%创3年新高，显示盈利质量显著提升。经营现金流净额为负，净现比-0.15，盈利与现金流背离需关注。 估值亮点：个股市现率处3年10.61%分位，估值与现金流状况显著背离。流通市值占比100%，筹码结构稳定。 行业亮点：行业成交占比处3年21.93%分位，市场情绪正常，未提供显著β弹性或拖累。

市场表现

近期该股在二级市场的实际交易行为呈现出技术性修复与基本面隐忧并存的复杂格局。从价格运行轨迹看，股价已脱离前期低位盘整区间，短期均线系统形成多头排列。具体而言，5日均线自33.60元附近稳步上行至35.32元，并成功上穿60日均线，这一“金叉”现象通常被市场解读为短期趋势转强的技术信号。与此同时，20日均线亦同步上行，对股价构成支撑，表明近一个月的平均持仓成本在抬升。 市场参与者的交易情绪与多空力量对比发生了微妙变化。动量指标MACD已由负转正，且柱状线持续扩张，显示买入动能正在累积。14日RSI指标脱离弱势区域，进入50以上的中性偏强区间，反映市场抛压有所减轻。值得注意的是，价格波动呈现收敛态势，布林带带宽收窄，历史波动率稳定在较低水平，这通常意味着市场在当前位置达成短暂平衡，正在酝酿新的方向选择。 然而，股价的温和上行与成交量的配合情况并不稳固。量比数据波动剧烈，单日交投活跃度差异显著，既有放量超过日均水平15%的日子，也有缩量至不足六成成的时候。这种量能的不连续表明，当前上涨的推动力可能更多来自场内资金的惜售或试探性买入，而非场外资金大规模、持续性的进场。当日换手率处于历史较高分位，显示该股的市場关注度确有提升，但资金的流入尚不坚决。 进一步观察微观交易结构，市场情绪有所回暖。K线实体部分逐渐放大，显示日内价格运行的有效区间在扩展。更为关键的是，上影线长度显著缩短，意味着股价在盘中冲高后遭遇的即时抛压减弱；下影线亦同步缩短，表明股价回落时获得的承接买盘较为主动，市场持股心态趋于稳定。这种盘口特征往往对应着短期卖压的释放和买盘力量的试探性增强。 将市场表现置于更广阔的背景观察，其所属的房地产服务行业整体估值处于历史较高分位，但行业成交额占全市场比重极低且处于历史偏低水平，显示出板块并非当前市场资金的主流关注方向。个股自身的财务特征，尤其是“纸面富贵”式的盈利与经营性现金流的显著背离，构成了股价上行过程中的隐性压力。当前市场交易行为，实质上反映了资金在审慎评估其技术面转好趋势与基本面现金流风险之间的权衡。股价的回升，是在行业关注度偏低、公司自身现金流承压的背景下，由技术性买盘与情绪修复共同驱动的结果，其持续性与强度仍需观察后续量价配合及基本面的实质性变化。

风险因素

交叉验证显示多重负面信号共振。行业估值已处极端高位，PE与PB分位分别达77.79%和81.56%，而公司自身PE分位更高达86.73%，估值泡沫风险突出。与此同时，公司市现率为-65.90，PCF分位仅10.61%，显示强劲的账面利润增长与极端疲弱的经营性现金流严重背离，盈利质量存疑。技术面上，短期均线虽呈多头排列，但近期股价因登上龙虎榜剧烈波动，且股东户数单季激增近30%，结合控股股东大额股份解除质押，需警惕拉高过程中筹码松动与股东减持风险。公司治理层面，近期议案取消监事会，内部监督机制可能削弱。警示：在行业高估值背景下，公司面临现金流无法支撑利润、股价异动伴随筹码分散、及公司治理结构潜在变化的多重压力。

BigQuant

<https://bigquant.com/>

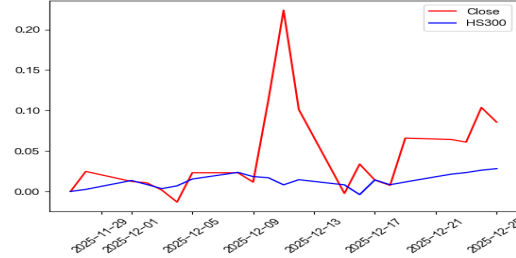
<https://www.deepseek.com/>

Report date: 2025-12-26

基础数据

评级	推荐
收盘价(元)	13.18
流通市值(亿元)	24.75
近一年的最高/最低价(元)	16.04/7.75
股息率	0.0

股价走势



PE

